

감정평가서

건명	김성욱 소유물건(2025타경20708)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
감정서번호	J7250622-02-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 강원지사



(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 **최 두 용**
최 두 용

(주)정일감정평가법인 강원지사 지사장 최 두 용



감정평가액	이천삼백오십육만팔천원정(₩23,568,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가 목 적	법원경매
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김성욱 (2025타경20708)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간 작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.30 ~ 2025.06.30 2025.07.01

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	982	토지	982	24,000	23,568,000
	이		하	여	백	
합 계						₩23,568,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 **윤 다 슝**
윤 다 슝



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 소재 "손곡2리새마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.30.일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.06.30.일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 평가하는 “공시지가기준법”, 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법”이 있음.

6. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의한 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

7. 그 밖의 사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 지상에 자생하는 입목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 본건 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리								
일련 번호	지번	면적 (㎡)	용도 지역	공부상 지목	이용 상황	도로 조건	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	130	982	보전 관리	전	목전	맹지	부정형 완경사	8,600	-

III. 토지가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하되, 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래 시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 2025. 01. 01.]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
가	부론면 손곡리 52	전	1,736	보전 관리	전	세로 (불)	부정형 완경사	12,800	-

나. 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 제1호 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

다. 시점 수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 원주시	보전관리 지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30	0.376 (1.00376)	강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.06.30) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.046 (1 + 0.00331) * (1 + 0.00046 * 30/31) ≒ 1.00376

※ 기준시점이 속한 2025년 06월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2025년 05월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

마. 개별요인 비교

1)개별요인 비교항목

개 별 요 인 (농 경 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물의 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.80	0.95	1.00	1.00	1.00	0.760
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 자연(환경)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인 보정

-산식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} \div \text{표준지의 현재가격}$$

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
#1	부론면 손곡리 ○○○	보전관리	전	전	377	2020.01.03	7,170,000	19,018	-
#2	부론면 손곡리 ○○○	보전관리	전	전	1,444	2020.08.25	60,700,000	42,036	-

※개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가사례

[출처 : KAPA HUB 등]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#3	부론면 손곡리 ○○○	보전관리	답	전	436	2024.12.16	24,000	법원경매	비교표준지(가)
#4	부론면 손곡리 ○○○	보전관리	전	전	6,828	2024.04.01	26,000	담보	-

※개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

3) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 '#3' 를 비교사례로 선정함.

4) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#3)기준 표준지(가)가액	24,000	1.00403	1.00	1.313	31,639	2.463
기준시점 표준지(가)가액	12,800	1.00376	-	-	12,848	

- 시점수정 : 2024.12.16 ~ 2025.06.30 강원특별자치도 원주시 보전관리지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로조건	접근조건	환경, 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
표준지(가) /사례#2	-	1.25	1.00	1.05	1.00	1.00	1.313
비교표준지(가)는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 지가수준

본건 일련번호(1) 유사 토지	25,000원/㎡ 내외
------------------	--------------

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 결정함.

(그 밖의 요인 보정치 (가) = 2.46)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	12,800	1.00376	1.000	0.760	2.46	24,021	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 '#2' 을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	비고
#2	부룬면 손곡리 ○○○	보전 관리	전	전	1,444	2020.08.25	60,700,000	42,036	-

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 원주시	보전관리 지역	2020.08.25 ~ 2025.06.30	6.977 (1.06977)	강원특별자치도 원주시 (20.08.25~25.06.30) (보전관리) 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.119 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.180 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.209 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.262 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.142 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.771 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.812 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.742 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.046 $(1 + 0.00119 * 7/31) * (1 +$ $0.00180) * (1 + 0.00209) * (1 +$ $0.00262) * (1 + 0.00142) * (1 +$ $0.02771) * (1 + 0.01812) * (1 +$ $0.00282) * (1 + 0.00742) * (1 +$ $0.00331) * (1 + 0.00046 * 30/31)$ ≈ 1.06977

※ 기준시점이 속한 2025년 06월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2025년 05월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (농 경 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물의 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	-	0.75	0.87	0.90	1.00	1.00	0.587
본건은 거래사례(2)와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 자연(환경)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	단가 (원/m ²)						
1	#2	42,036	1.000	1.06977	1.000	0.587	26,397	26,000

4. 감정평가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	24,000	26,000	24,000

나. 합리성 검토 및 토지가액 결정 의견

본 평가의 경우 상기와 같이 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액의 큰 차이가 없어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항에 따라 토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제①항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액

일련 번호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	982	982	24,000	23,568,000	-
합 계		982	-	23,568,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리	130	전	보전관리지역	982	982	24,000	23,568,000	
합 계								₩23,568,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 소재 "손곡2리새마을회관" 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 농가주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하며, 대중교통 이용은 버스정류장과의 거리, 노선, 배차간격, 운행빈도 등을 고려할때 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형 완경사지로서, 현황 "목전"임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 "맹지"임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

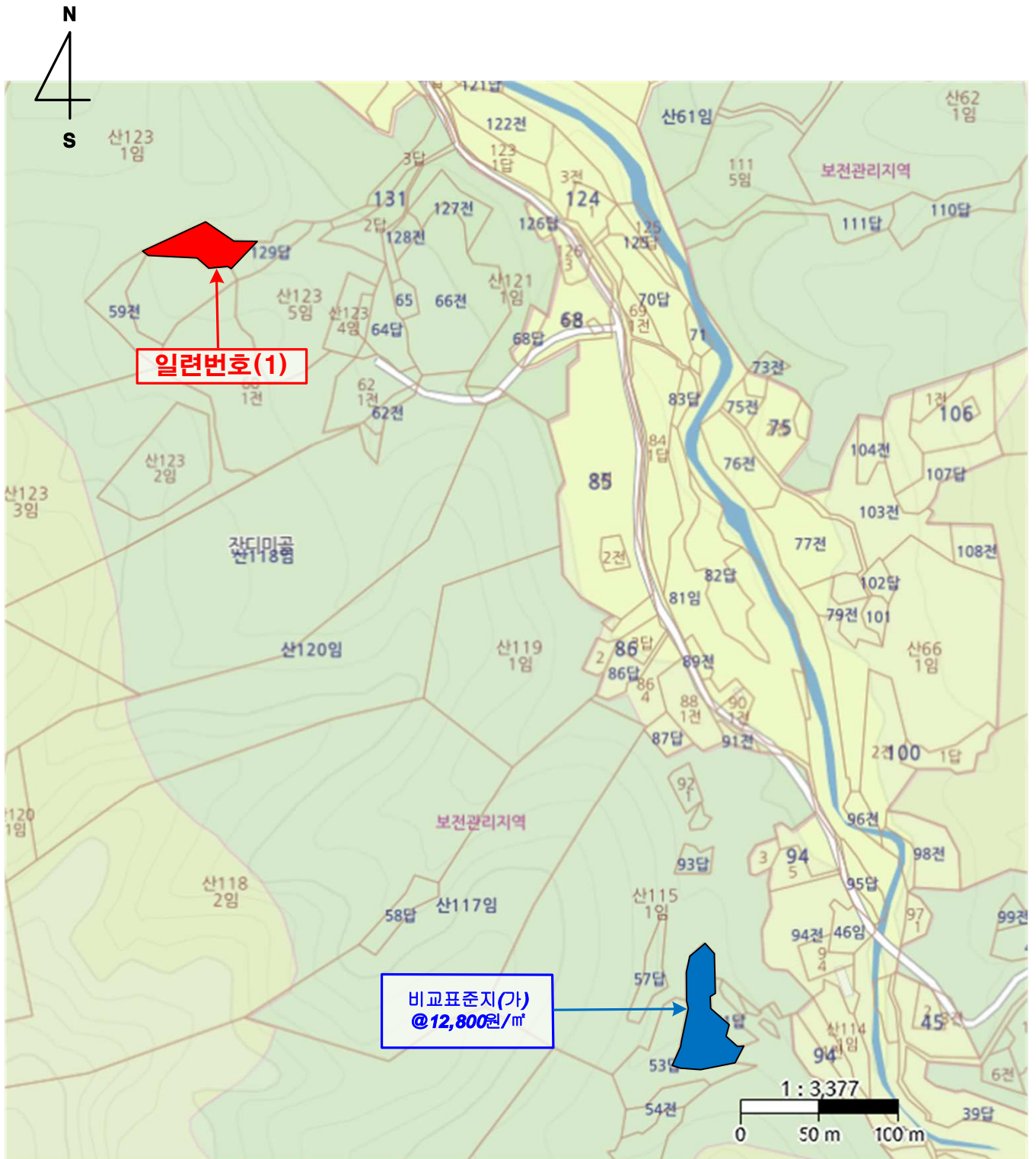
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

상세 위치도

소재지

강원특별자치도 원주시 부론면 손곡리 130




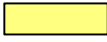







지 적 개 황 도



축척 S=No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		도 시 계 획 선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



본건 남측 전경



주변전경